PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

Économie et démographie : Plusieurs facteurs favorables au marché de l'habitation

Les prochaines années laissent entrevoir un certain dynamisme économique dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. La région, qui s'est d'ailleurs classée bonne première en 2006 en affichant la croissance économique la plus élevée de la province, connaîtra une activité économique encore vigoureuse en 2007 et en 2008. Ainsi, malgré la morosité qui touche actuellement le secteur manufacturier en raison de la force du dollar canadien par rapport à la devise américaine, certains projets, tels que la relance du chantier maritime Davie, de même que la récente annonce de la construction du terminal de port méthanier Rabaska, dynamiseront le marché de l'emploi au cours des années à venir.

Bien que la construction résidentielle ait commencé à ralentir depuis 2005, les investissements relatifs aux préparatifs des fêtes du 400e anniversaire de la ville de Québec, en 2008, et aux infrastructures nécessaires continueront de stimuler la construction non résidentielle. Après avoir reculé légèrement en 2006, le nombre d'emplois s'accroîtra de façon modérée, mais stable, en 2007 et en 2008. Tout près de 4 000 nouveaux emplois

Table des matières

1 Économie et démographie : Plusieurs facteurs favorables au marché de l'habitation

2 Légère hausse des taux hypothécaires en 2008

2 Marché de la revente actif en 2007 et en 2008

3 Diminution de la cadence des mises en chantier

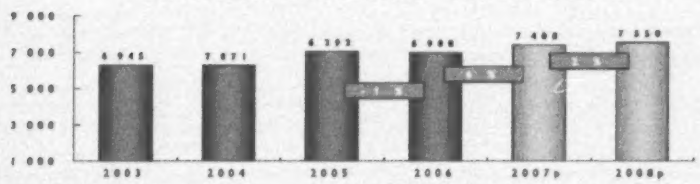
3 Poursuite de la détente du marché locatif

4 Résumé des prévisions

Figure 1

Le marché de la revente sera toujours actif

Nombre de transactions S.I.A.* – RMR de Québec



Source : Chambre immobilière de Québec, compilation et prévisions SCHL
p : prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

seront créés chaque année (ce qui représente une progression d'environ 1,0 % annuellement).

Sur le plan démographique, bien que la croissance du nombre de ménages ait ralenti dans la région, la hausse du taux de natalité observée depuis le début de 2006 stimulera le marché de l'habitation. En effet, dans bien des cas, l'arrivée d'un enfant incite les ménages à acheter une propriété, et ce mini « baby-boom » continuera vraisemblablement d'encourager l'accession à la propriété au cours des prochaines années. À ce chapitre, les nouvelles dispositions fiscales s'appliquant aux jeunes familles leur laissent plus d'argent dans les poches, ce dont pourrait bénéficier le marché de l'habitation. En effet, entre 1997 et 2007, le revenu disponible d'une famille avec deux enfants de moins de 5 ans a progressé, dans plusieurs cas[1], de 10 000 $ par an (833 $ par mois). Enfin, le règlement sur l'équité salariale consenti par le gouvernement provincial stimulera également l'activité économique dans la région et, par ricochet, le marché de l'habitation. La seule ombre au tableau, c'est le faible redressement des taux hypothécaires qui, combiné à l'appréciation rapide du prix des maisons, exigera des efforts financiers additionnels de la part des accédants à la propriété, principalement en 2008.

Légère hausse des taux hypothécaires en 2008

Sous l'effet conjugué d'une inflation modérée et de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine, les taux hypothécaires resteront stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Selon les prévisions, les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an varieront de 6,50 à 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008.

Marché de la revente actif en 2007 et en 2008

Après s'être affaibli légèrement en 2006, le marché de la revente a repris de la vigueur. En effet, depuis le commencement de l'année 2007, des hausses importantes du nombre de transactions ont été enregistrées, et cette tendance se poursuivra jusqu'au début de 2008. La combinaison de plusieurs facteurs explique cette forte activité, tout d'abord le dynamisme économique de la région, qui contribue à stimuler les ventes de propriétés. De plus, malgré la remontée des taux hypothécaires, les conditions de financement demeurent toujours favorables, compte tenu de la flexibilité grandissante des produits hypothécaires. Enfin, l'augmentation du nombre de propriétés à vendre au cours des derniers trimestres stimule également les ventes, puisque plusieurs acheteurs trouvent plus facilement une propriété à leur goût. Autre fait intéressant à noter : davantage de personnes font maintenant appel à un agent immobilier afin de vendre leur propriété. En effet, la proportion des transactions conclues par l'intermédiaire d'un agent immobilier est passée de 60 %, durant les six premiers mois de l'année 2006, à 65 %, au cours des deux premiers trimestres de 2007.

L'année 2007 se terminera par une progression de 6 % du nombre de ventes, et tout près de 7 400 propriétés changeront de mains. En 2008, on s'attend à une hausse plus faible (+2 %). Le relèvement des taux hypothécaires commencera à se faire sentir, ce qui freinera légèrement les ventes.

L'offre de propriétés à vendre progressera elle aussi, mais à rythme plus modéré que celui enregistré au cours des dernières années. La vigueur de la demande freinera l'augmentation du stock de maisons à vendre, qui se regarnira moins rapidement au cours des prochains trimestres.

Bien qu'elles aient ralenti, les hausses de prix seront toujours soutenues. Le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a), sorte de baromètre de l'intensité de l'activité sur le marché de la revente, remontera légèrement au cours des prochains trimestres. Cependant, il demeurera sous la zone d'équilibre[2] pendant la période visée par les prévisions, ce qui entraînera une escalade des prix supérieure à l'inflation. À la fin de l'année 2007, le prix moyen des maisons existantes atteindra 172 500 $, dans la RMR de Québec, soit 7,5 % de plus qu'en 2006. En 2008, la hausse sera moins forte, à mesure que le ratio v/a s'approchera de l'équilibre. Les maisons trouveront preneur à un prix moyen de 181 125 $, ce qui représente une majoration de 5 %.

Même si, pour l'ensemble du marché, le rapport de force sera de moins en moins à l'avantage des vendeurs, des segments de marché seront toujours relativement actifs, notamment celui des maisons jumelées et en rangée, pour lequel la balle restera nettement dans le camp

[1] Source : « Les familles, plus riches que jamais », Affaires plus, juillet 2007, p. 14.
[2] La zone d'équilibre, comprise entre 8 et 10 vendeurs par acheteur, indique une situation qui n'avantage pas plus les vendeurs que les acheteurs.

des vendeurs. Puisque les ratios v/a demeureront bas, et les délais de vente, encore courts, ce segment de marché affichera également les hausses de prix les plus élevées. À l'opposé, l'augmentation du nombre de copropriétés à vendre, qui se poursuivra au cours des prochains trimestres, détendra davantage ce segment de marché, qui est déjà équilibré.

La flambée des prix observée au cours des dernières années a eu pour conséquence de rendre attrayantes les propriétés unifamiliales les plus abordables, en particulier celles qui se vendent à un prix inférieur à 150 000 $, d'où la demande accrue pour de telles propriétés. Cette tendance se poursuivra au cours de la prochaine année, et les maisons individuelles, jumelées et en rangée abordables trouveront preneur rapidement. Par contre, le marché des maisons dispendieuses (plus de 200 000 $) avantagera les acheteurs.

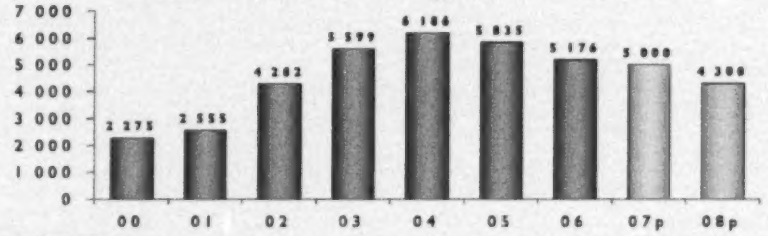
Diminution de la cadence des mises en chantier

Dans la RMR de Québec, le ralentissement entamé en 2005 se poursuivra en 2007 et en 2008. Une croissance démographique plus modeste, une migration moins forte, une création d'emplois moins importante et un choix accru de propriétés à vendre freineront la demande de nouvelles habitations. Un recul de 3 % du nombre des mises en chantier est attendu en 2007, et les fondations de 5 000 habitations seront coulées. Le repli sera un peu plus prononcé en 2008, puisque 4 300 habitations seront commencées (-14 %). Malgré

Figure 2

Construction résidentielle : le recul sera graduel

Mises en chantier totales – agglomération de Québec



Source : SCHL
p : prévisions

les baisses anticipées, il est important de préciser que le nombre des mises en chantier sera toujours près de la moyenne annuelle des dix dernières années, qui est d'environ 4 300.

En 2007, le nombre des mises en chantier diminuera dans tous les segments de marché, à l'exception de celui des logements locatifs. La plus forte baisse sera enregistrée dans le segment des logements en copropriété (-42 %). Cette diminution anticipée découlera du fait que le marché de la revente est déjà équilibré pour les copropriétés et que le segment haut de gamme montre des signes de saturation. Les mises en chantier d'habitations en propriétés absolue[3] connaîtront un recul moins prononcé (-6 %) parce que le marché de la revente demeure serré pour les gammes de prix inférieures et parce que, malgré une demande bien présente, la construction sera freinée par la rareté des terrains disponibles dans la région de Québec. Pour leur part, les mises en chantier de logements locatifs progresseront de 37 % en 2007, principalement par suite de la construction de logements destinés à une clientèle vieillissante.

En 2008, les mises en chantier reculeront pour tous les segments de marché, sauf pour celui des copropriétés. En effet, elles baisseront de 9 % pour les habitations en propriété absolue, de 33 % pour les logements locatifs et progresseront de 17 % pour les copropriétés. Les mises en chantier de logements locatifs seront davantage touchées, principalement en raison de la détente du marché locatif. La remontée du taux d'inoccupation, entamée en 2003, se poursuivra, ce qui entraînera une réduction de la demande de logements destinés à la location.

Poursuite de la détente du marché locatif

Le marché locatif poursuivra sa détente, entamée en 2003. Le taux d'inoccupation atteindra 1,9 % en 2007 et 2,3 % en 2008, car la demande fléchira. Cette remontée du taux d'inoccupation s'expliquera par une migration un peu moins dynamique qu'au cours des années passées et par une formation de ménages chez les jeunes (15-34 ans) qui ira en diminuant. Cela étant, il

[3] On entend par « habitations en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain (maisons individuelles, jumelées ou en rangée et duplex).

subsistera toujours un clivage entre le segment des logements abordables et celui des logements luxueux. Le premier demeurera serré et affichera un taux d'inoccupation inférieur, signe d'une demande toujours vive pour de tels logements, alors que le second connaîtra un léger surplus, qui se résorbera peu à peu au cours de l'année 2008.

En 2007, la mise en application du nouveau rôle d'évaluation pourrait entraîner une hausse accrue du loyer moyen, compte tenu du fait que cette dépense supplémentaire est l'une des seules qu'un propriétaire peut transférer en totalité à ses locataires. Plusieurs propriétaires appliqueront certainement cette mesure cette année. Le loyer moyen des logements de deux chambres à coucher augmentera de 2 à 3 % en 2007. La majoration sera moins prononcée en 2008 (+1,5 %) à mesure que le taux d'inoccupation remontera, ce qui atténuera la pression à la hausse sur le loyer moyen.

Resumé des prévisions
RMR de Québec
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 258	7 045	6 980	7 400	6,0	7 550	2,0
Inscriptions courants S.I.A.® (moyenne annuelle)	2 612	3 181	3 547	3 700	4,3	4 100	10,8
Prix moyens S.I.A.® ($)	139 791	151 660	160 508	172 500	7,5	181 125	5,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 704	2 528	2 226	2 150	-3,4	1 900	-11,6
Logements collectifs	3 482	3 307	2 950	2 850	-3,4	2 400	-15,8
Tous types de logement confondus	6 186	5 835	5 176	5 000	-3,4	4 300	-14,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	187 395	210 243	207 227	228 000	10,0%	245 000	7,5%
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	6,1	4,3	5,2	4,5	_	4,0	_
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,1	1,4	1,5	1,9	_	2,3	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	596	621	637	650	2,0	660	1,5
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	363 400	377 600	376 600	380 500	1,0	384 500	1,1
Croissance de l'emploi (%)	1,0	3,9	-0,3	1,0	_	1,1	_
Taux de chômage (%)	5,8	5,6	5,2	5,0	_	5,5	_
Migration nette	4546	2327	4249	3500	-17,6	3000	-14,3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Chambre immobilière de Québec (S.I.A.®).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64281_2007_B02